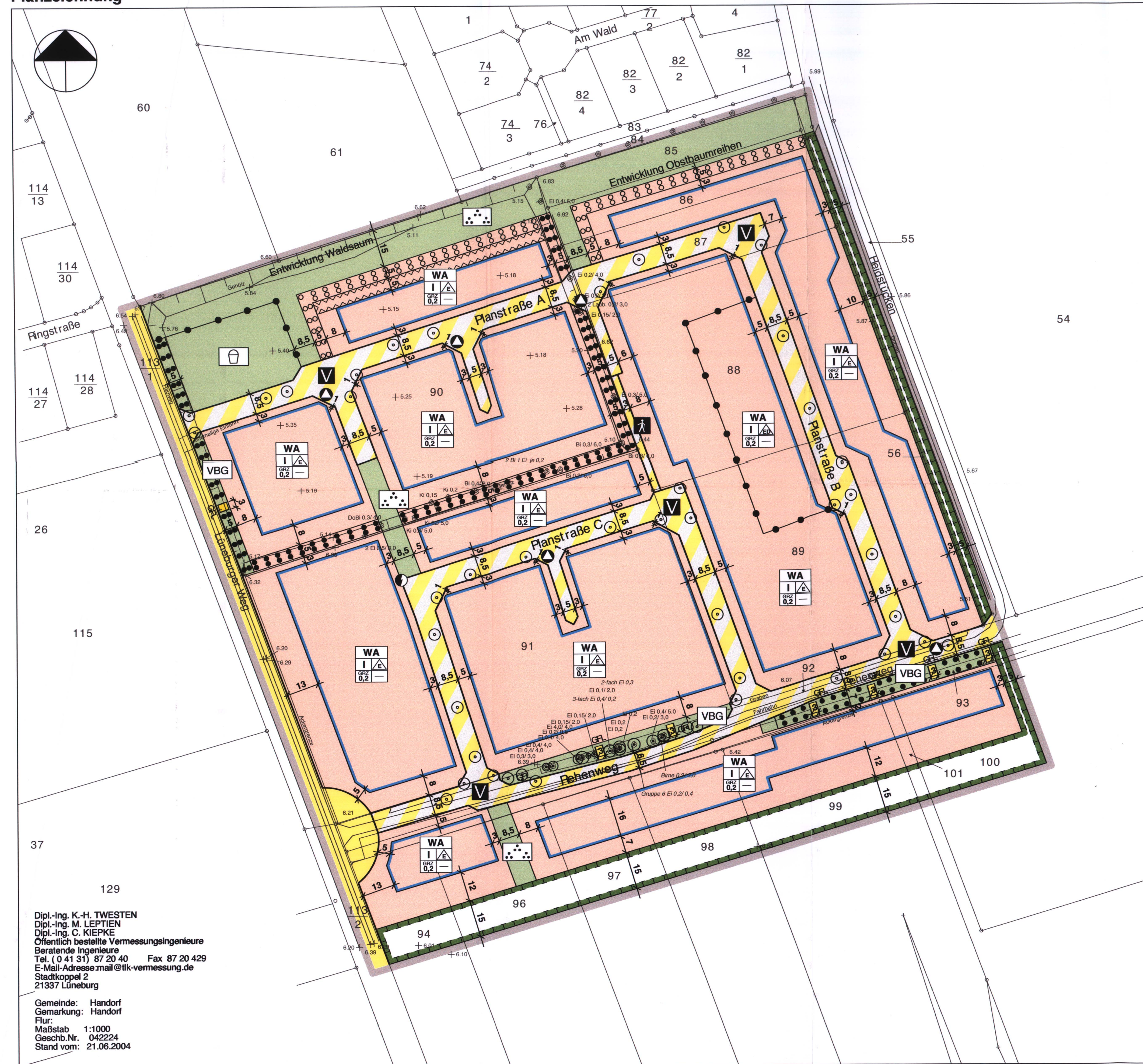


SATZUNG DER GEMEINDE HANDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "HANDORF-SÜD" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Planzeichnung

M 1 : 1.000



Dipl.-Ing. K.-H. TWESTEN
Dipl.-Ing. M. LEPTIEN
Dipl.-Ing. C. KIERKE
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Tel.: 041 31 87 20 40 Fax: 87 20 429
E-Mail-Adresse: mail@tk-vermessung.de
Stadtkoppel 2
21337 Lüneburg
Gemeinde: Handorf
Gemarkung: Handorf
Flur: 1:1000
Geschn.Nr.: 042224
Stand vom: 21.06.2004

Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauzonenverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV90).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

GRZ 0,2 Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,2) als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse (z.B. eingeschossig) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9(1)4 und 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberechtigter Bereich

Geh- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9(1)12 und 14 BauGB)

ungefährer Standort für Trafostationen

ungefährer Standort für Mülltonnen

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Kinderspielfeld

Parkanlage

Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20, 25a/b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1)21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1)24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen oder unterschiedlicher Nutzungen (§ 1(4) BauNVO)

Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnr.)

Vorhandene Bäume

Planunterlagen

Kartengrundlage: Gemarkung Handorf, Flur 2
Liegenschaftskarte: Allgemeine Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. Nr. 1/2003 Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.06.2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 28.06.2006

gez. Leptien
(Dipl.-Ing. M. Leptien)

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Dierk Brockmüller
Städteplaner Architekten

20459 Hamburg · Gerstnerstraße 4
Tel.: 040 - 22 71 53 23 · Fax: 040 - 22 71 53 24
brockmplan@t-online.de · www.brockmplan.de

Hamburg, den 27.06.2006

gez. Brockmüller
(Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller)

Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachfolgende textliche Festsetzungen:

1. Bauliche Nutzung
(1) Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig. (§ 9(1)6 BauGB)
(2) In Einzelhäusern ist eine zweite Wohnung nur im ausgebauten Dachgeschoss über dem 1. Vollgeschoss zulässig. (§§ 9(1)6 u. 9(3) BauGB)

(3) Die Mindestgröße der Grundstücke für Einfamilienhäuser beträgt 640 m² und für Doppelhaushälften 450 m². (§ 9(1)3 BauGB)

2. Überschreitung der GRZ
Die gem. § 19(4) BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Baugrundstücke mit einer Größe ab 640 m² auf max. 20 % Überschreitung und für Baugrundstücke unter 640 m² auf max. 30 % Überschreitung beschränkt. (§ 19(4)3 BauNVO)

3. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen
(1) Je Grundstück/Doppelhaushälfte ist nur eine einzige Zu-/Ausfahrt in einer Breite von max. 4 m sowie ein einziger Zugang in einer Breite von max. 1,5 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang ist eine gemeinsame Breite von max. 5 m zulässig. (§ 9(1)11 BauGB)
(2) Für die Grundstücke, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den ihnen vorgelagerten Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) festgesetzt sind, gilt abweichend von Absatz 1 eine max. Gesamtbreite für Zufahrt und Zugang im Bereich der Grünfläche von max. 3 m. (§ 9(1)11 BauGB)
(3) Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 Stellplätze für Pkw herzustellen. Garagen und Carports sowie Zufahrten mit einer Mindestlänge von 6 m können dabei angerechnet werden. (§ 9(1)11 BauGB)
(4) Geschlossene Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An mindestens 2 Seiten offene Carports sind dagegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei ist jedoch in jedem Fall ein Mindestabstand von 1 m gegenüber öffentlichen Flächen einzuhalten. (§§ 12(6) und 14(1) BauNVO)

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)
Die festgesetzten GFL umfassen die Befugnis der jeweils angeschlossenen Grundstücke eine Zufahrt mit Zuweg unter Einhaltung der angegebenen Breite anzulegen und zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von der Lage der GFL sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Bäume zulässig. (§ 9(1)21 BauGB)

5. Grünordnung (§ 9(1)20,25 und § 9(1a) BauGB)
(1) Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Bäume/Sträucher-Reihen unter Anwendung der nachfolgenden Pflanzliste und unter Integration von teilweise vorhandenen Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.
- Maximaler Pflanzabstand: 1 m
- Anteil Sträucher: 85 %
- Anteil Bäume: 15 %
Die 15 m breite Teilfläche an der südlichen Plangrenze darf als Mulde zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ausgebildet werden. (§ 9(1)20 BauGB)
(2) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gem. nachfolgender Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Maximaler Pflanzabstand: 1 m
- Anteil Sträucher: 85 %
- Anteil Bäume: 15 %
Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen. (§ 9(1)25 BauGB)

(3) Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugentanteil, Rasengittersteine, Schottermassen o.ä.) zulässig. (§ 9(1)20 BauGB)

(4) Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dächern und den befestigten Flächen sind auf den Grundstücken zurückzuhalten und dort zur Versickerung zu bringen. (§ 16(7a) i.V.m. § 9(1)16 u. 20 BauGB)

(5) Abgrabungen und Aufhöhungen in den Baugruben sind nur in dem Umfang zulässig, der zur Herstellung der Gebäude und Zufahrten erforderlich ist. (§ 9(1)20 BauGB)

6. Liste der standortheimischen Gehölze

A) Bäume:
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang, 12 - 14 cm)
- Hainbuche Carpinus betulus
- Esche Fraxinus excelsior
- Sandbirke Betula pendula
- Stieleiche Quercus robur
- Ulme Ulmus laevis
- Winterlinde Tilia cordata
- Rotbuche Fagus sylvatica

B) Sträucher:
(2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)
- Eberesche Sorbus aucuparia
- Schilke Prunus spinosa
- Salweide Salix caprea
- Schwarzer Holunder Sambucus nigra
- Weißdorn Crataegus monogyna
- Hundrose Rosa canina
- Hasel Corylus avellana
- Liguster Ligustrum vulgare
- Grauweide Salix cinerea
- Pfaffenhütchen Eonymus europaea
- Faulbaum Frangula alnus

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Aussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 56(1) NBauO)

1. Aussenwände
(1) Die sichtbaren Aussenwände der Hauptbaukörper sind mindestens 2 m Höhe über Erdgeschoss-Fußboden herzustellen und mit Verblendziegeln zu gestalten. Ebenfalls zulässig ist Holzfachwerk mit Gefachen aus Verblendziegeln. Es sind ausschließlich unglasierete Ziegel in den Farbönen Rot bis Rotbraun zulässig (Herstellerangaben). Sichtmauerwerk ist mit nicht einseitig grauer Verputzung auszuführen. Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf 0,4 m ü.Terr. nicht überschreiten.
(2) Für Gauben und Giebel oberhalb der Traufhöhe sowie für untergeordnete Bauteile sind Holzverschalungen entweder naturbelassen oder in den Farbönen Braunrot bis Braun zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind ausserdem Stahl-Glas-Konstruktionen zulässig.
(3) Die Aussenwände von Garagen und Nebengebäuden sind hinsichtlich der Materialien und Farben dem Hauptgebäude entsprechend zu gestalten oder aus Holz naturbelassen oder in den Farbönen Braunrot bis Braun herzustellen.

2. Dächer
(1) Die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Vollwalmdächer sind ebenfalls zulässig. Die Dacheindeckung ist in den Farbönen Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zu gestalten (Herstellerangaben). Begrünte Dächer sowie Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig. Glasierete bzw. glänzende Ziegel und Dachsteine sind unzulässig.
(2) Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaße:
- Traufhöhe max. + 3,5 m;
- Firsthöhe max. + 10,5 m.
Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen gilt die Mitte der Fahrbahn von der das Gebäude erschlossen wird, rechtwinklig zur Mitte der straßenseitigen Hauptfassade.
(3) Die Dachneigung der Hauptdächer muss zwischen 30° und 50° liegen. Bei Krüppelwalmdächern ist der abgewalmte Teil mit einer Neigung von mindestens 50° auszuführen. Für untergeordnete Dachelemente, wie z.B. Dachgauben, sind größere oder geringere Dachneigungen zulässig.
(4) Für Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO mit einer Grundfläche von max. 45 m² sowie für Garagen/Carports sind geringere Dachneigungen als 30° zulässig.
(5) Zwischen Giebeln und Dachgauben ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Das Gesamtmaß für die Länge sämtlicher Dachgauben einer Dachseite darf 50 % der Traufflänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Dachgauben innerhalb einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten. Dachflächenfenster dürfen eine Breite von 1,2 m nicht überschreiten.

3. Einfriedungen
Die Höhe von Zäunen und Mauern darf 1,6 m nicht überschreiten.

4. Zuwerdhandlungen / Bußgeldvorschrift (§ 91(3) NBauO)
Zuwerdhandlungen gegen die o.g. Bauvorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 91(3) NBauO dar und können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Hinweis

Bodenkmale
Sollten bei den geplanten Bauarbeiten archäologische Bodenfunde auftreten, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Lüneburg zu erfolgen (Fachdienst Umwelt, Tel. 04131 - 26-1209) oder beim Niedersächsischen Landesamt für Umweltpflege (Stützpunkt Lüneburg, Tel. 04131 - 15-2935 oder 15-0).

Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Handorf den Bebauungsplan Nr. 9 „Handorf-Süd“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Handorf, den 30. Juni 2006 L.S.
gez. Herm
(Der Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Handorf-Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 01.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Handorf, den 30. Juni 2006 L.S.
gez. Herm
(Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08.05.2006 bis 08.06.2006 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Handorf, den 30. Juni 2006 L.S.
gez. Herm
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 9 „Handorf-Süd“ nach der Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2006 als Satzung gem. § 10 (1) BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56, 57 u. 98 NBauO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Handorf, den 30. Juni 2006 L.S.
gez. Herm
(Der Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 13.07.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

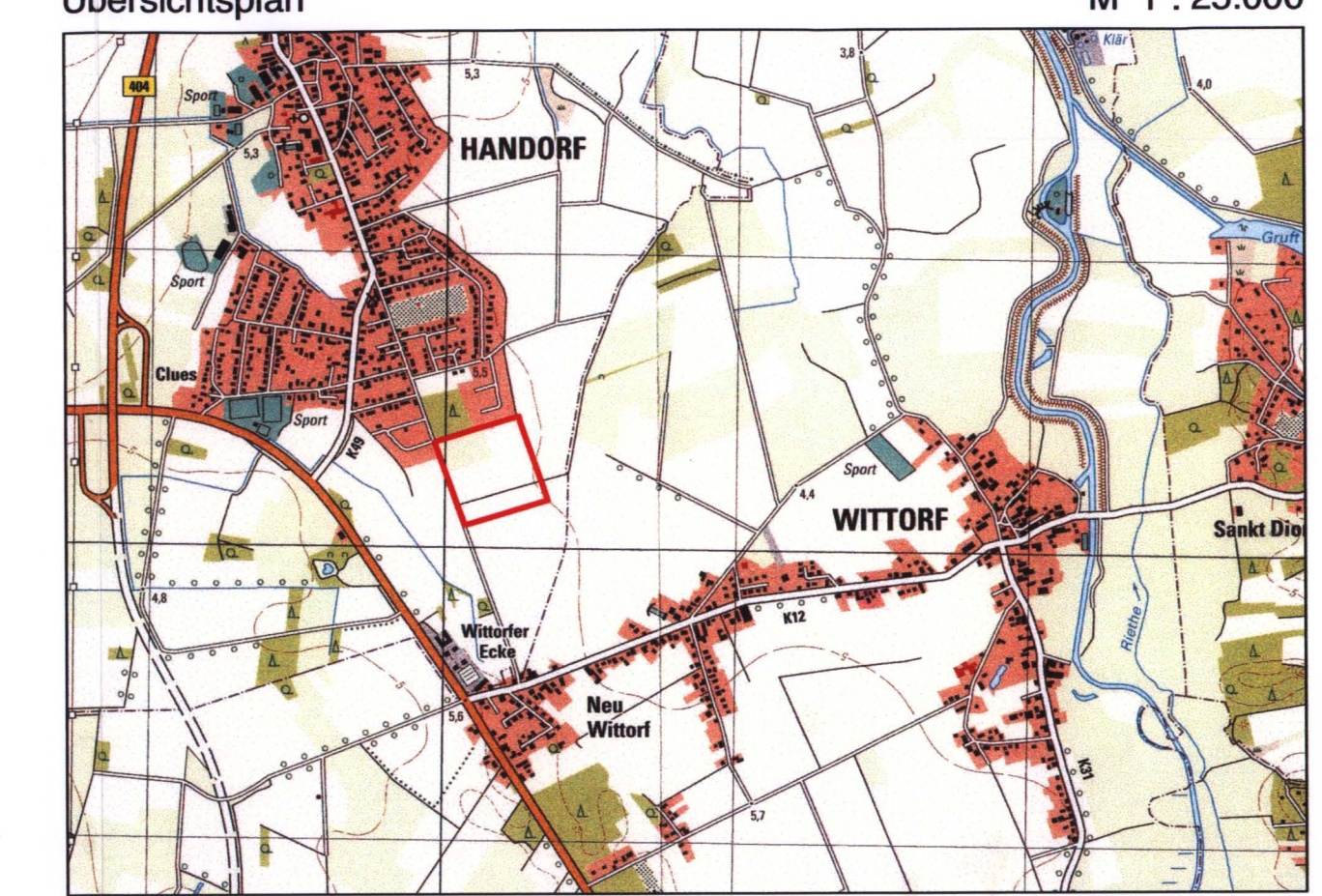
Handorf, den 17. Juli 2006 L.S.
gez. Herm
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Handorf, den L.S.
(Der Bürgermeister)

Übersichtsplan M 1 : 25.000



Gemeinde Handorf
Samtgemeinde Bardowick
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 9 "Handorf-Süd"

Stand: 20.06.2006